


SUPLEMENTO DE VIVIENDA
DE **PAGINA/12** - AÑO 1 - Nº13
SABADO 12 DE JUNIO DE 1999

Rafael Yohai



# NUEVO PUERTO MATADERO

**La sola posibilidad del desplazamiento a la provincia del Mercado de Hacienda excita la imaginación de los arquitectos en torno del futuro del barrio de Mataderos. También a los inversores inmobiliarios. Su futuro se debate entre un gran centro cultural y un gigantesco shopping.**



■ Barrio típicamente de casas bajas, con precios muy atractivos.

### Cotizaciones en Villa Pueyrredón

**VENTAS**

| | |
|---|---|
| Dos ambientes | $ 40.000 a 45.000 |
| Tres ambientes | $ 50.000 a 65.000 |
| Cuatro ambientes | $ 80.000 a 95.000 |

**ALQUILERES**

| | |
|---|---|
| Dos ambientes | $ 280 a 320 |
| Tres ambientes | $ 380 a 450 |
| Cuatro ambientes | $ 600 a 800 |

*Fuentes:* Laurenzano Propiedades, Bonillo Propiedades y Boltoon Servicios Inmobiliarios.

AMPLIA OFERTA EN VILLA PUEYRREDON

# Recicladas a bajo precio

m² Por Claudio Zlotnik

**El barrio no perdió su identidad, a pesar de que muchas casas antiguas fueron recicladas o demolidas para construir dúplex en su lugar. No obstante los cambios, siguen predominando las casas bajas y abunda el verde.**

Villa Pueyrredón se está transformando. Las casas antiguas van desapareciendo y les hacen lugar a los dúplex. O bien se reciclan en los típicos departamentos "tipo casa". No obstante, el barrio no pierde su identidad. A pesar de los cambios, sigue siendo un lugar de edificación baja y en donde abundan los espacios verdes. Alejado del centro, Villa Pueyrredón ofrece viviendas a precios atractivos.

En los límites de las avenidas De los Constituyentes, Beiró, General Paz y la calle Campana pueden conseguirse terrenos pagando sólo entre 450 y 500 dólares el metro cuadrado. Y si de casas antiguas se trata, de 50 a 60 años de antigüedad, la oferta puede ubicarse entre 750 y 800 dólares el metro cuadrado. Hay pocos edificios de departamentos, pero en ellos cada metro cuadrado se paga más caro: entre 800 y 950 dólares en las viviendas usadas, y entre 1000 y 1200 en las unidades a estrenar.

En los últimos años, los inversores en el sector inmobiliario vieron la oportunidad de comprar las casas más antiguas del barrio –que eran muy difíciles de colocar–, demolerlas y construir allí viviendas en dúplex. "Es muy común ver sobre todo a las parejas jóvenes buscando esta clase de viviendas o los tipo 'PH'. Son muy accesibles, no tienen expensas, y el barrio muestra una buena oferta en este nicho de mercado", comentó a **m2** Walter Delagua, coordinador de ventas de Boltoon Propiedades. "La oferta de dúplex es variada, van desde los 120 a los 260 mil pesos, de dos y tres ambientes. También hay algunos chalets en dos plantas construidos en lotes grandes", señaló a su vez Daniel Cosentino, de Bonillo Propiedades.

Pero la nueva edificación no apareció solamente a expensas de las viviendas antiguas. En Villa Pueyrredón es común observar modernos dúplex en aquellos terrenos en donde hace una o dos décadas había fábricas. La textil Ponyman es un ejemplo de esto último. En la manzana que ocupaba hasta su quiebra, ahora hay dúplex conformando el denominado Barrio del Sol. El antiguo establecimiento de la fábrica Grafa también fue demolido hace unos años, y ahora en esa manzana se levanta un hipermercado Wal Mart.

"El año viene difícil. Las ventas están flojas porque los clientes potenciales temen endeudarse. Por otro lado, los bancos se pusieron más estrictos al momento de evaluar el perfil de un cliente para otorgarle un crédito", apuntó Susana Gambarino, de Laurenzano Propiedades. A algunas inmobiliarias de la zona, como a Boltoon, las operaciones se les cayeron un 50 por ciento este año en comparación con lo realizado un año atrás. "Los precios también bajaron. Entre 15 y 20 por ciento. Aun así el mercado se empezó a mover en los últimos días, una vez que se acallaron los rumores sobre una devaluación", añadió Delagüa. "De antemano sabíamos que, más allá de lo que pudiera suceder con la economía, durante un año electoral es muy difícil vender viviendas. Hay incertidumbre", explicaron en Bonillo.

LA RECONVER

# Mata

m² Por Aldo Garzón

Es el lugar con la tierra más ba
ta de Buenos Aires. En cuanto s
posible erradicar el Mercado de H
cienda, Mataderos puede convert
se en una presa apetecible para to
tipo de inversiones. Pero todavía f
ta mucho para eso. La discusión,
embargo, ya ha comenzado, y el
ma central es cómo podría recicl
se ese característico barrio de Bu
nos Aires, si a partir de su propia ide
tidad o con un modelo que destrui
por completo sus raíces históricas
más que, en cualquiera de estos
sos, sería un buen negocio.

Si se respetara la memoria del
gar, quedan aún otros interrogant
¿Debe ser Mataderos una especie
puerta al campo argentino, co
piensa el arquitecto Julio Keselm
o hay que potenciar su pasado oril
ro, como propone otro arquitec
Carlos Campos, de la Comisión
ra la Preservación del Patrimon
Histórico Cultural de la ciudad?

Para Campos, antes que hacer
da físico para revalorizar este ped
zo de Buenos Aires, es necesario "
componer la visión del lugar". P
que el afecto que pueden tener l
propios habitantes de Mataderos h
cia esa zona se contrapone con el g
neralizado desinterés mostrado p
ella desde el resto de la ciudad. E
significa trabajar primero con la m
moria del barrio, que implica dese
terrar, entre otras cosas, aunque s
parte de los cimientos del frigorífi
Lisandro de la Torre, demolido lu
go de su toma por los obreros
1958, cuando hasta se utilizaron ta
ques para la represión. Restos de
construcción permanecen piados
mente ocultos bajo una plaza.

Desde 1889, con el emplazamie
to del actual Mercado de Hacien
que en sus primeros años (a partir
1869) de vida había estado en Pa
que Patricios, Mataderos fue el pu
to de encuentro entre dos modos cu
turales: el del resero bonaerense q
traía los animales hasta los corral
de la ciudad para su posterior rem
te y el del habitante de la ciudad. C
mo transición entre ambos estil
nació lo que se califica como el o

SION DEL BARRIO, CUANDO SE ERRADIQUE EL MERCADO DE HACIENDA

# deros busca su destino

A los inversores les atrae la idea de convertirlo en una zona comercial al estilo de Recoleta. Los conservacionistas pelean por la preservación de los perfiles característicos del barrio, para que no pierda su historia.

llero: una mezcla que se evidenciaba rápidamente en la vestimenta, compuesta de pantalón bombilla, como usaban los compadritos porteños, y la faja, el sombrero o el pañuelo propios del campo.

Barrio de taitas y malevos, con borgeanos duelos criollos donde la muerte se albergaba en la punta del cuchillo, Mataderos fue forjando su particular folklore de arrabal, hasta que, igual que había sucedido con Patricios, dejó de ser borde y fue envuelto por la ciudad. Hoy, es un lugar donde todavía se sigue recibiendo hacienda, rodeado de industrias contaminantes y sin el peligroso, aunque atractivo, escenario de los guapos de ayer.

Campos cree que, por lo menos, se podría rescatar ese baile del cuchillo que testimonian todavía viejas fotos del barrio. En todo caso, feriantes particulares han hecho su propia opción por el campo a las puertas mismas del Mercado, donde los fines de semana se ofrecen empanadas, locro, tejidos y otras artesanías, e incluso clases de danzas folklóricas. Campos opina que, si Mataderos se tiene que parecer a algo, debería ser a la "orilla" y no a Cañuelas. Se opone al *gaucho look* tanto como Keselman reniega de los shoppings.

Antes de que "aparezca una propuesta macro, con planos muy lindos sacados de una computadora" y desaparezcan los últimos perfiles característicos de Mataderos, la comisión en la que trabaja Campos quiere que sean los propios vecinos quienes reflexionen acerca de la identidad del barrio, punto de partida para cualquier proyecto de reciclamiento que jerarquice económicamente al lugar. Reconoce que, si ahora mismo se les preguntara a los habitantes de Mataderos si quieren una especie de Recoleta, la mayoría probablemente contestaría que sí. Es un problema de autoestima.

"Hay que reformularse qué es memoria, porque siempre hay una memoria que parece terminar en el centro de la ciudad, donde se rescata lo que es paradigmático o, en todo caso, aquello que se quiso ser pero no se fue", dice Campos. En ese sentido, puede tener tanto valor un palacio como un monumento en una casa de pared de chorizos, es decir, de aquella que se hacía con barro y paja trenzada y de la que quedan todavía algunos ejemplos en Buenos Aires.

Según Campos, "rescatamos la historia del 5 por ciento, el resto se queda afuera". Esa es la razón por la cual "en ningún museo se encuentra ninguno de nuestros abuelos inmigrantes". Cómo máximo, se muestran algunos de sus trajes domingueros o que sólo se usaron un par de veces, nunca esas pobres vestimentas con las que realmente llegaron al país.

Si bien en Mataderos todo gira en derredor del antiguo Mercado de Hacienda, el entorno de éste puede ser igualmente objeto de investigación y rescate, comenzado por el Bar Oviedo, justo enfrente del mercado y fundado el mismo año, y extendiéndose por diversas construcciones del barrio hasta llegar a la Torre de Salaberry, en la intersección de las avenidas General Paz y de los Corrales, superviviente mirador de lo que fue una casa de campo hacia 1870.

Cuando se traslade el Mercado de Hacienda, aún quedará pendiente el tema de las industrias, principalmente de chacinado, que contaminan el lugar y son una de las razones de depreciación del barrio. Pero Campos no está de acuerdo con erradicarlas, debido al costo social que generaría una acción de ese tipo. Estima, en cambio, que con las tecnologías actuales es posible reconvertirlas para que no contaminen, a la espera de su reemplazo natural por otro tipo de actividades..



■ La vieja recova de Mataderos. Un escenario para rescatar del pasado y proyectar hacia el futuro.

JULIO KESELMAN, EX TITULAR DE LA SOCIEDAD DE ARQUITECTOS

## "Transformarlo en un polo cultural"

m² Por A. G.

Lo primero que debe hacerse para reciclar Mataderos, según el arquitecto Julio Keselman, es trasladar el Mercado de Hacienda de Liniers (propiedad de la Secretaría de Agricultura y Ganadería) hacia Mercedes, como se había planeado en una oportunidad, o algún otro lugar a 50, 100 o 200 kilómetros de la ciudad. "Con eso recuperaríamos alrededor de 40 hectáreas, donde se podría desarrollar un espacio de uso comunitario", apunta.

En ese espacio, Keselman imagina un nuevo polo cultural para la ciudad, con teatros, museos, cines, bibliotecas, lugares para actividades deportivas, exposiciones permanentes de artesanías, gastronomía campera, muebles del campo. "Clasificaría los edificios existentes dentro del Mercado como patrimonio histórico y buscaría reciclarlos y darles otras función", dice Keselman. El énfasis, en su caso, se da sobre el campo, ya que Mataderos vendría a ser algo así como la conexión más visible entre la ciudad y las ubérrimas pampas que la rodean.

Pero el efecto dentro de la ciudad de establecer este centro cultural en Mataderos sería, en primer lugar, alcanzar un equilibrio en esa materia que actualmente no existe, ya que todo se recuesta hacia el río. Paralelamente, un Mataderos reciclado a partir de un polo cultural diferente, tendría, según Keselman, resonancias en una amplia zona del sudoeste del Gran Buenos Aires.

Con el ingrediente fundamental de un centro cultural en el viejo Mercado de Hacienda "se jerarquizaría completamente toda el área, con mejores viviendas y mejores comercios".

Para que Mataderos pase a un primer plano y se convierta "en un imán para los inversionistas", hace falta una "decisión política". Keselman es de los que creen que "el único planificador es el Estado". En este caso, le tocaría a la Ciudad de Buenos Aires la tarea de crear todas las condiciones de infraestructura necesarias para que Mataderos, con su centro cultural a la vista, cuente en todo el barrio con mejores servicios y mayor seguridad, entre otras cosas.

En relación al cuidado del impacto ambiental, Keselman afirma que es imprescindible "buscar la manera de erradicar todas las industrias contaminantes, que ahuyentan las posibilidades de crecimiento económico del barrio".

Después vendrán las nuevas construcciones y un atractivo espacio para ser disfrutado no sólo por los propios habitantes de la ciudad, sino también por el turismo. Algo así como buscar el tango en San Telmo y el folklore en Mataderos.









## CAL Y ARENA

### Viviendas

La Comisión Municipal de la Vivienda, dependiente de la Secretaría de Planeamiento Urbano, procederá el martes 15, a las 10 horas, a la apertura del sobre de antecedentes de la Licitación Pública 1/99, Operatoria Terreno, Proyecto y Construcción, Etapa II, para la zona sur. Dicho programa está destinado a cubrir la demanda insatisfecha de sectores medios-medios bajos. Podrán ser oferentes las empresas constructoras independientes y otras asociadas a entidades sin fines de lucro. Los edificios serán de entre 15 y 80 viviendas colectivas (planta baja y más de tres pisos). La previsión presupuestaria total para este llamado es de 35 millones de pesos, con un tope por oferta económica de 3,5 millones. El precio tope de venta unitario es de 750 pesos por metro cuadrado. Las condiciones de venta de la vivienda contemplan las siguientes obligaciones para el comprador: 15 por ciento del precio de venta durante el transcurso de la obra y el 85 por ciento restante a través de un crédito hipotecario a 20 años, a una tasa del 6 por ciento anual. Las empresas que ya han adquirido pliego licitatorio son: Vidogar Construcciones SA, Ameport, Loitegui SA, Criba SA, Casago SA, Construmex SA, Riva SA, Integral Merger SRL, Ferromel SA, Coviesa SA, Loimar SA, Ingeniería Dinas SRL, Bricons SACIFI. Ajimez SA y Vivian Hnos. SA.

### Ingenieros

La Comisión Directiva del Centro Argentino de Ingenieros ha designado presidente de su Comisión de Economía al Ing. Moisés Riesnick Brenner. Las reuniones de la misma comenzarán el martes 22 a las 19 horas en Cerrito 1250. Con el objetivo de enriquecer el aporte de ideas, el titular de la Comisión se propone imprimirle un carácter multidisciplinario, invitando a todos los interesados en participar, socios o no, a inscribirse en la Secretaría General, en los teléfonos 4811-4133 y 0570, por fax al 48120475 o al e-mail cai@cai.org.ar.

# Una sinfonía arquitectónica al servicio de la acústica

Russell Johnson es considerado el mayor experto del mundo en la creación de entornos acústicos en salas de conciertos. Extracto de una entrevista para la revista "New World", que publica Siemens.

■ Russell Johnson. "Damos mucha importancia a los materiales. Los de pequeño grosor no son adecuados, porque vibran y absorben la energía acústica".

m² Los instrumentos no difunden el sonido en una sola dirección. Sólo una pequeña parte de la energía acústica llega directamente al oyente: el resto choca contra las paredes e incide lateralmente en el oído. La atenuación del sonido depende de las dimensiones del espacio y la duración del eco es varias veces mayor en el espacio gigantesco de una cúpula que en una sala de conciertos. El técnico neoyorquino Russell Johnson, de 76 años, resolvió esta contradicción aparentemente insoluble merced a una acústica variable, en la que el espacio se adapta a la música o a los oradores.

De acuerdo a sus estudios, durante la interpretación de grandes obras orquestales se puede aumentar el volumen del espacio de 18.000 a 25.000 metros cúbicos y prolongar la duración de la resonancia de dos a tres segundos, mediante la apertura de grandes puertas giratorias situadas en dos anfiteatros superiores. Es la técnica que aplicó en la nueva sala de conciertos de Lucerna, Suiza, convirtiéndola en una de las más espléndidas del mundo en su especialidad. En su número de este mes, *New World*, la revista de Siemens, publicó una entrevista con este creador de magníficos entornos acústicos en todo el mundo, realizada por Marc Pitzke, corresponsal en Estados Unidos del semanario *Die Woche*.

**–¿Es usted una de esas personas afortunadas con un oído absoluto?**

–En modo alguno. Sólo tengo un oído bien entrenado. Los que como yo amamos la música sobre todas las cosas aprendemos a oír. Quien, durante décadas, asiste a conciertos varias veces por semana acaba por distinguir la diferencia entre una acústica excelente y una acústica mediocre.

**–¿Y cuál sería esa diferencia?**

–Una acústica brillante es el resultado de varios factores. En primer lugar, la música de la orquesta debe llegar a los oídos del público con vigor y fuerza; el reflejo de las ondas sonoras contra el suelo, las paredes, el techo y las butacas no debe debilitar su intensidad. En segundo lugar, ha de existir un equilibrio entre todas las frecuencias. No deben dominar ni los graves ni los agudos ni las frecuencias intermedias. Todos los sonidos deben recibir un tratamiento semejante, tanto en el escenario como en el espacio reservado al público, sin que se produzcan distorsiones ni ecos desagradables.

**–Suena todo muy científico.**

–No. La ciencia no sirve de nada en este caso. Mi trabajo se basa en la experiencia. De cada sala que construyo, de cada error que cometo, de cada éxito que obtengo aprendo algo.

**–¿Por dónde empieza cuando acomete un proyecto concreto?**

–Es imprescindible que el auditorio, el teatro o la ópera dispongan de una perfecta insonorización exterior. Parece algo evidente, pero conseguir un aislamiento total de los sonidos externos es el mayor reto con el que se enfrenta hoy un técnico en acústica. Los frigoríficos del bar del vestíbulo, el sistema de aire acondicionado, los ascensores, en definitiva todo lo que se mueve, produce vibraciones y, por tanto, ruidos molestos que deben estar bajo control y eliminarse antes de que lleguen al auditorio.

**–¿Esto genera condicionamientos técnicos y gastos muy elevados?**

–Nosotros nos ocupamos del diseño general de la sala desde un punto de vista técnico. Colaboramos desde un principio con los arquitectos. En ocasiones, nos contratan incluso antes que a éstos. Antes sólo se tenían en cuenta los problemas acústicos una vez terminado el edificio. Nuestro trabajo empieza con la forma del auditorio, con sus dimensiones básicas.

**–¿Existe una forma ideal para un auditorio?**

–Las salas largas, estrechas y altas, de paredes paralelas, son especialmente buenas. A los grandes y viejos auditorios construidos antes de 1910 se los dotó, de un modo un tanto casual, de esta forma de "caja de zapatos". Es el caso del Musikverein de Viena, del Gewandhaus de Leipzig o del Carnegie Hall. Es importante también el tamaño del espacio dedicado al público. Lo ideal es que contenga entre 1600 y 1900 butacas. Cuando se superan las 2200 plazas se desafían las leyes de la Naturaleza.

**–¿Existen también unos materiales ideales?**

–Nosotros damos mucha importancia a los materiales. Los materiales de pequeño grosor, como la madera contrachapada, no son adecuados porque vibran y absorben la energía acústica y, por consiguiente, arruinan totalmente el sonido de la orquesta. Preferimos emplear materiales gruesos y pesados, como la madera maciza o el cemento colado. Como es natural, nos valemos también de muchos trucos, como es el caso de los reflectores móviles. Detrás de las paredes instalamos unas "cámaras acústicas", unas cavidades cuyo tamaño aumentamos o disminuimos mediante unos paneles de madera con el fin de regular la resonancia y la reverberación de la sala.

**–¿Dónde hay salas con una acústica deficiente?**

–En París, por ejemplo. No hay muchos músicos que trabajen a gusto en París. Da igual el sitio. No hay ni una sola sala en París donde los músicos se sientan cómodos. En las grandes ciudades como París, los políticos suelen inmiscuirse demasiado. Cuando un comité de obras tiene 15 miembros, es difícil que salga algo positivo. Las ciudades pequeñas con vocación cultural suelen evitar estos errores.